Comisión de Turismo
S/C

Versión Taquigráfica N° 1668 de 2003

COMPLEJO TURÍSTICO DUNAS DE LA ESMERALDA

**Construcción, concesión y explotación de un
Hotel Cinco Estrellas con Casino
en el departamento de Rocha**

**Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 26 de marzo de 2003**

(Sin corregir)

PRESIDE: Señor Representante Enrique Pérez Morad.

MIEMBROS: Señores Representantes Roberto Arrarte Fernández y Yeanneth Puñales Brun.

INVITADOS: Representantes del Complejo Turístico Dunas de La Esmeralda, señores Ernesto Fossatti, arquitecto Fabio Fossatti y señora contadora Beatriz Gelbtush.

SEÑOR PRESIDENTE (Pérez Morad).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Turismo da la bienvenida a los representantes del Complejo Turístico Dunas de La Esmeralda, la contadora Beatriz Gelbtush de Álvarez y los señores Ernesto Fossatti y Fabio Fossatti.

SEÑOR FOSSATTI (don Ernesto).- Nosotros nos hemos presentado a un llamado de expresión de interés para la construcción de un hotel cinco estrellas y un casino en la costa de Rocha. La Ley Nº 17.555 establece para este llamado un sector que está comprendido entre La Coronilla y Punta del Diablo, y nos llama la atención que se considere una zona tan reducida, cuando la costa de Rocha es muy linda y tiene hermosos balnearios, incluyendo La Esmeralda, que está prácticamente pegado a Punta del Diablo.

En una reunión que tuve con el señor Ministro de Turismo a fines de noviembre o principios de diciembre, le mencioné esta situación y él me dijo que no importaba, que me presentara de todas maneras y que luego se vería qué sucedía. A raíz de eso, nos presentamos a ese llamado, siguiendo estrictamente lo que determinaba, en una forma bastante esquemática, pero no se podía ir más allá porque se trataba nada más que de una expresión de interés.

Nosotros tenemos esta inquietud desde hace muchísimos años. En 1969, compramos los primeros lotes de La Esmeralda y, en 1971 o 1972 -no lo recuerdo exactamente-, la otra parte importante; en total, constituían alrededor de 3.700 lotes. Ya en esa época quisimos hacer una especie de complejo turístico; pretendíamos copiar un "villaggio" turístico italiano con aportes propios y de amigos italianos, pero esa idea no se pudo llevar a cabo. De todas maneras, mantuvimos el interés porque la costa de Rocha -en particular, La

Esmeralda- era completamente pura, y ya en esa época la gente buscaba lugares sanos, alejados de la contaminación. En 1988, llegamos casi al punto de concretar nuestro sueño.

Ahora se elaboró un anteproyecto muy esquemático y se presentaron copias en el Ministerio de Turismo y en la Intendencia Municipal de Rocha. Precisamente, en los folios 10 y 11 de la carpeta que entregamos a la Comisión figura una contestación del Departamento General de Obras.

Lo que quisiéramos saber es por qué esta ley se refiere a un sector tan reducido; creo que no supera los 20 o 25 kilómetros, con un parque nacional en el medio. Es decir que, en nuestro caso, nos ha cortado la posibilidad de ingresar a una propuesta como esta.

Nosotros no pedimos nada al Estado; tenemos nuestra tierra, la capacidad técnica de proyectar, dirigir y construir un complejo -hemos hecho obras muy importantes en Argentina, donde mi hijo tiene un estudio de arquitectura-, y los recursos para hacerlo sin pedir nada al Estado. Entonces, por lo menos, estamos en situación de poder competir. Pero no sabemos cuáles son los alcances de este llamado a expresión de interés.

Pensamos que una comisión del Ministerio de Turismo analizará las propuestas que se presenten y elegirá una o dos. El problema es que si quedamos excluidos en esta instancia, no tenemos la posibilidad de presentarnos a una licitación posterior, según la Ley Nº 17.555, porque considerarán que tal proyecto puede ser interesante para Rocha o para el país y que tal otro, no.

Nosotros somos los pioneros en haber querido construir un complejo turístico en la costa de Rocha; tenemos la capacidad técnica y económica para hacerlo, y disponemos de las tierras. De ahora en más, estamos acotados.

SEÑOR ARRARTE FERNÁNDEZ.- Cuando a mediados del año pasado se votó la Ley de Reactivación Económica, ya se había efectuado un estudio de factibilidad técnica y económica de explotación de arenas negras -se trata de depósitos de óxido de hierro y titanio acumulados durante mucho tiempo-, que existen en toda la costa uruguaya, explotación que, según la Ley de Presupuesto sería financiada por el Estado o a través de la concesión de la reserva minera a favor de la Corporación Nacional para el Desarrollo. En consecuencia, se definió un área de reserva minera de 30 kilómetros, comprendida entre Barra de Valizas y Punta Palmar, donde comienza la zona declarada de interés turístico nacional que termina en La Coronilla.

Creo que es bueno aclarar que la actividad minera y la que ustedes plantean no son incompatibles, sino todo lo contrario porque en la explotación de arenas negras -existen ejemplos notorios en Sudáfrica y Australia, entre otros países del mundo- no se utilizan sustancias químicas y el sistema de extracción es mecánico ya que estas arenas se separan por densidad -son más densas que las blancas, de la costa-, quedando la duna en idénticas condiciones a las que tenía, sin dejar ningún tipo de residuo químico.

Si bien cuando se votó esa zona como de promoción turística se consideró -sin falta de información- que las dos explotaciones eran incompatibles, yo pienso todo lo contrario, y lo digo porque he estado participando en el proyecto de explotación minera. Por ejemplo, cuando para la construcción se utilizaba la arena de las canteras a la entrada de Montevideo, se consideraba que eran un verdadero problema por los pozos que quedarían. Sin embargo, hoy en día todos sabemos que los terrenos en esa zona son muy valiosos porque es posible construir una vivienda al lado de un lago.

Entonces, si pudiéramos explotar estas arenas negras, al mismo tiempo se podrían crear lagunas artificiales entre la Ruta Nº 9 y el mar, generando un atractivo turístico más para navegar, pescar, etcétera. Entonces, contamos con una zona de interés turístico nacional de 20 kilómetros por 30 de profundidad y con una de reserva turística de 30 kilómetros por 5 o 10 de profundidad, por lo cual es un error conceptual considerar la explotación minera de arenas negras como una actividad antagónica de la explotación turística.

SEÑOR FOSSATTI (don Fabio).- Nosotros pretendemos reflotar una idea de hace treinta años, retomando el anteproyecto presentado en 1988. En ese trabajo no solamente proponemos la construcción de un hotel con un casino, sino que nuestra idea es armar un complejo turístico con distintos atractivos que signifiquen una cantidad de actividades para todas las edades, desde los más ancianos hasta los más pequeños.

El complejo cuenta con cuatro áreas. De los 2.600 lotes, 600 estarían destinados a la construcción del complejo. Lo que denominamos área central es donde estaría ubicado el hotel, que originalmente está pensado con 400 camas y estaría rodeado de bungalows que conformarían un total de 600 plazas más. Es decir que en total contaría con 1.000 camas.

Este hotel está apoyado por un sector de infraestructura: restaurantes, shoppings y pequeños comercios. En su interior estaba incluido un casino, pero para nosotros en ese momento -y tampoco ahora- no era la parte principal. El complejo tiene centrada su actividad en la parte recreativa y deportiva. El sector del "club house" nuclea todas las áreas deportivas. Hay canchas de voleibol, de fútbol, de tenis, de basquetbol. Dentro de este sector proyectamos un lago central muy importante, de aproximadamente 150 metros de largo, donde se incluyen piletas para grandes y para chicos y piletas olímpicas para desarrollar actividades náuticas. También hay otro lago más pequeño que forma parte de un entorno. Todo esto está ubicado en un área central que pensamos podría estar distribuida en dos manzanas grandes. Nuestras manzanas tienen 230 metros de largo por 70 de ancho; es decir que esta área está prácticamente comprendida por unas tres hectáreas. Obviamente, está toda rodeada de bosque. La Esmeralda está totalmente forestada; tiene una forestación añeja, de más de cincuenta años.

La idea es hacer edificios bajos, extendidos y separados para que estén integrados con el entorno y la naturaleza. Lo que queremos resaltar es precisamente el atractivo natural de La Esmeralda. Lo más interesante del lugar es la forestación, las dunas naturales, la playa, las arenas blancas y el espectacular océano de aguas cálidas. Lo que nosotros queremos priorizar es eso. Por ello la parte edilicia va a estar integrada a la naturaleza conformando distintos cuerpos de pequeños edificios -de no más de planta baja y tres pisos- para que no superen la copa de los árboles y puedan tener visuales al entorno forestado. Este sería el sector central.

Además está el sector de caballerizas, que va a nuclear a las caballerizas, los carruajes y algunos equipos motorizados como cuatriciclos y vehículos de paseo para recorrer el lugar.

A ello se suma el club de playa que contiene un parador con vestuarios, duchas, restorán, bar y toda la parte de apoyo.

También habrá una cancha de golf de 18 hoyos armada en uno de los sectores más alejados de la playa para generar un sector independiente. Algunos lotes dan hacia la cancha de golf por lo que van a tener buena visual y un atractivo especial al estar cerca de lo que es el movimiento que genera este deporte.

Por otra parte, tenemos el apoyo de infraestructura, donde se contemplan cines, teatros, anfiteatros, pequeños comercios nucleados en galerías bajas y semiabiertas, integradas a la naturaleza. Yo hago un poco el paralelo con Cariló en Argentina, que tiene esos pequeños complejos comerciales, bajos, con galerías, con sus paseos, con sus recorridos muy integrados a la naturaleza. Cariló también es un pinar y ha crecido muy bien a lo largo de los años.

Nuestra propuesta incluye un aeropuerto. Después de tantos años nos hemos dado cuenta de que si bien Rocha tiene una cantidad de atractivos naturales en toda su costa, las distancias en algunos casos son un poco extensas, pesadas y a la gente le cuesta trasladarse 200 o 300 kilómetros en auto. Entonces, la idea es construir un aeropuerto al que puedan arribar vuelos de cabotaje, avionetas, vuelos de doce o trece plazas hasta aviones de cien pasajeros. El aeropuerto estará integrado al complejo.

En 1988 estuvimos a punto de realizar el proyecto. La idea era traer un turismo internacional con vuelos a Montevideo y que de allí se conectara con este aeropuerto, de modo de hacer el trayecto en muy poco tiempo. Ese aeropuerto no será exclusivo del complejo sino que será cedido para que sea manejado por la Fuerza Aérea y pueda ser utilizado por cualquier persona o línea comercial. De esta manera no solo estaríamos apuntando al turismo local o regional sino también al turismo del norte y del centro de Brasil así como a un turismo europeo. Como nuestras temperaturas son superiores a las de los países nórdicos de Europa, el mes de mayo, por ejemplo, puede ser atractivo para ellos.

El complejo reúne una cantidad de condiciones. No es solamente un hotel más un casino. Es realmente un complejo turístico de nivel internacional, donde se agrupan muchas actividades recreativas y culturales. Integrar la naturaleza al complejo es una de nuestras prioridades. Además, una de las características de La Esmeralda es su entorno ecológico. Sabemos que ha sido declarada reserva de la biosfera por la UNESCO.

Debemos destacar esto porque el turismo europeo lo valora mucho. Hace muy poco tiempo nos reunimos con un grupo de italianos y de griegos y ellos valoran mucho que se trate de una reserva ecológicamente pura.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Cuál será la superficie construida del complejo?

SEÑOR FOSSATTI (don Fabio).- Teniendo en cuenta todos los edificios, son unos 20.000 metros cuadrados. Esto incluye todas las áreas de servicio. Si bien consideramos que Castillos -que es la ciudad más próxima, a 14 kilómetros- va a ser un pilar importante en el emprendimiento junto con la capital del departamento, creemos que el complejo debería tener su independencia como para poder funcionar de forma semiautónoma.

SEÑOR PRESIDENTE.- Seguramente para planificar este complejo hicieron un estudio de mercado nacional, regional e internacional. ¿Cuál fue el resultado de ese estudio?

SEÑOR FOSSATTI (don Ernesto).- La idea inicial siempre estuvo basada en un turismo internacional, en un 80% europeo. El criterio siempre fue manejarnos a través de los mejores operadores turísticos europeos y del mejor operador turístico brasileño. Los tiempos cambian. Treinta años atrás era una cosa y ahora es otra. No obstante, el criterio es el mismo. Ninguno de los complejos turísticos que conozco es igual al que nosotros pretendemos. Tendrán un hotel, un casino, una cancha de golf y alguna otra cosa, pero no conozco ningún complejo así como nosotros lo pensamos.

El criterio es "chartear" jumbos de 400 plazas. Por eso pensamos en un hotel para 400 personas. Ahora hemos aumentado las plazas a 1.000 pensando en un turismo limítrofe y brasileño. En la zona de influencia de Rio Grande do Sul -desde Porto Alegre hasta La Esmeralda, pasando por Pelotas- debe haber más de 10:000.000 de personas. En Brasil no están permitidos los casinos. Entonces, esa zona de influencia, bien manejada, puede traer un turismo que seguramente no será quincenal ni de diez días, sino de tres o cuatro días. Inclusive, puede ser un turismo de familia. En Brasil nos han dicho que esto es posible porque el jugador viene con toda su familia si tiene dónde dejarla.

Creemos que el turismo de este complejo tiene que ser básicamente europeo y tiene que arribar en aviones jumbo de 400 personas. La idea es que el avión espere a esas mismas personas para partir; entonces, los costos se reducen muchísimo. Estamos hablando de entre US$ 300 y US$ 400 ida y vuelta por persona. Estamos en condiciones de bajar muchísimo los valores. Nuestra idea es tener precios entre un 10% y un 25% inferiores a los otros complejos turísticos mundiales, por lo menos al empezar.

¿Qué necesitamos para tener éxito? Nuestro estudio nos ha demostrado que si durante el año logramos una ocupación promedio del 30%, tendríamos un buen nivel de utilidades. Esto en cuanto a la explotación turística exclusivamente. No hablamos del casino, que es aparte. El casino es el gran atractivo, pero tiene que estar manejado por grupos que ya están en eso.

A esta altura, nosotros no podemos ir a decir: "Tenemos esto"; solo podemos decir: "Tenemos la posibilidad de tener esto", pero los grandes interlocutores mundiales nos dicen: "Primero conseguilo y después vení a hablar". La otra forma es preguntar: "¿Puede haber interés si consigo esto?" A través de todos nuestros contactos lo conseguimos. Por ejemplo, la semana pasada tuvimos una reunión con la persona que maneja todos los casinos londinenses, quien está interesada en el proyecto, si es que sale. Si fuésemos elegidos y ganáramos la licitación, queremos deslindarnos del casino para que de forma conjunta, separada o totalmente independiente salga adelante. Es un tema muy delicado. Al casino hay que saber manejarlo. Captar a los grandes jugadores del mundo es una cuestión muy especial. Todos sabemos lo que es Punta del Este, Las Vegas y demás. Nosotros nos basamos en el turismo. Pensamos que nuestro turismo tiene que ser en un 80% europeo. Además, mantenemos contacto con el primer operador turístico italiano, que es hermano del señor Tanzi, dueño de Parmalat. También estamos en contacto con el más grande operador turístico brasileño, que tiene más de ochenta sucursales en todo Brasil, y además abrió una sucursal en Buenos Aires y otra en Nueva York. Todos me dicen que podrían estar interesados, pero también preguntan qué ofrecemos. Y respondemos que nada, que simplemente tenemos la idea de querer hacer un complejo de esta naturaleza. Si lo hacemos, nos sentaremos a hablar y ahí entrarán a correr una cantidad de intereses, pero a esta altura del partido es muy difícil establecer estos aspectos.

Hemos tenido la decencia de no incluir nada en esta propuesta. No puedo decir, por ejemplo que estamos en contacto con el grupo naviero griego Acrópolis, que interviene en una cantidad de otras actividades turísticas, y que es poderosísimo. ¿Qué pongo si no tengo nada en la mano? ¡No puedo hacer una carta de intención! ¡No la tengo! Pero, anteayer tuvimos una reunión con el Presidente de ese grupo, que está en Buenos Aires.

Como hay una serie de situaciones y circunstancias que no nos permiten llegar más adelante con este asunto, pero tenemos la firme voluntad de realizar el complejo aun sin casino. Si el casino es la parte determinante y nos dicen que si no hay casino no se puede hacer, lo incluiremos.

En cuanto a la inversión a realizar, la nuestra es chica -ya tenemos la tierra, así como la capacidad técnica para llevar adelante el proyecto-, pero tenemos la posibilidad de conseguir inversiones de otros lados. Hace unos días me preguntaron cuánto se necesitaba para hacer este complejo. Pero ¿qué puedo responder si todavía no tenemos un proyecto definitivo? Solo podría hacer una estimación. Si hiciéramos algo dentro del concepto que manejamos, con el aeropuerto que queremos, con una dársena para yates, un puerto deportivo como queremos nosotros, necesitamos US$ 50:000.000. Equipar un hotel con mil habitaciones implica mucho dinero; hay varios aspectos a considerar.

De todos modos, nos han dicho: "Si las condiciones están, el dinero está; hoy el dinero es lo que sobra". Están buscando lugares para invertir, pero deben darse condiciones políticas y de seguridad desde el punto de vista de la inversión y de la rentabilidad. Si no se dan esas garantías, no podremos conseguir ni un solo centavo; si existen todas estas garantías y se obtiene rentabilidad, ellos analizarán esta inversión profundamente, y entonces se hará un proyecto definitivo.

Lamentablemente, arrancamos como si estuviéramos excluidos de la posibilidad de concretar este complejo por no estar ubicado en el sector previsto en la ley. Por estos motivos, solicitamos que esta franja sea extendida hasta La Esmeralda, Cabo Polonio o hasta donde se determine. No querríamos que se nos dijera que estamos excluidos de esto porque no estamos comprendidos en lo que establece la Ley Nº 17.555.

SEÑORA PUÑALES BRUN.- Formalmente ustedes se han presentado al llamado a expresiones de interés y han cumplido con los plazos legales correspondientes. Quisiera saber en cuánto tiempo establece ese llamado a expresiones de interés que se hará el llamado a licitación pública. Generalmente hay un período -algo de este asunto conocemos los escribanos- entre un llamado y otro, pero es relativamente corto. Concretamente, en este caso, ¿cuál es el plazo establecido?

SEÑOR FOSSATTI (don Ernesto).- Tengo entendido que el Ministerio de Turismo ha nombrado a una comisión evaluadora que está compuesta por dos arquitectos y un escribano o un contador; se trata de funcionarios de dicha Cartera. Cuando esta comisión evalúe a las empresas que se hayan presentado -tengo entendido que fueron dos: la nuestra y otra más-, dirá que le interesa tal cosa, que es favorable a tal otra, que no le interesa ninguna de las propuestas. Si no me equivoco, para ello se establece un plazo de treinta días.

Posteriormente se hará un llamado a licitación pero esto es ambiguo porque no se dice quién se va a poder presentar. Si fue elegida una sola empresa, ¿entonces se presentará una sola? Tenemos entendido que la licitación es a los efectos de proponer el canon.

Hemos contestado todo lo requerido por este llamado a expresiones de interés. Al respecto, en el punto VII decimos: "De ser aprobada nuestra propuesta, estimamos un período de 12 meses para el estudio del proyecto definitivo. Las obras se iniciarían dentro de los 18 meses con un período de ejecución de otros 18 meses encarando la construcción total del Complejo, con prioridad absoluta para el Hotel, Casino y Aeropuerto". Luego, en el punto VIII se expresa: "Con respecto al Casino, todavía no podemos bien definir el proyecto de explotación del mismo. A su tiempo será requerida la consulencia de expertos en la materia o será constituida una sociedad con interesados en el tema". El punto IX dice: "Como plazo de concesión proponemos 25 años y como canon proponemos un porcentaje a definir de todos los ingresos que proporcione la explotación del Casino". No sé de cuánto será el canon. Alguien me dijo que el Conrad paga US$ 100:000.000 por diez años de concesión. No sé si ello será cierto. A esta altura uno no puede haber realizado un estudio tan profundo como para llegar a conclusiones; uno contesta dentro de una norma. Cuando ya esté establecida, cumpliremos con todas las condiciones que se nos exija.

En la expresión de interés presentada también decimos: "Los Títulos de propiedad están depositados en la escribanía de Gustavo Ferrari, calle Gutiérrez Ruiz 1235 apartamento 002 - Tel.: 900-1293 - Montevideo. No se adjunta en la presente por poseer una cantidad elevada de copias. De ser requerido se entregará oportunamente".

SEÑOR PRESIDENTE.- Me gustaría saber qué complejos dedicados a la actividad turística tienen en el país o fuera de él.

SEÑOR FOSSATTI (don Ernesto).- No tenemos ninguno. Siempre me gustó esta idea y por ello traté de llevarla adelante desde hace treinta años. Lamentablemente, las veces que casi llegué a concretar esta idea, la situación de los países -incluyendo Argentina y mi país de origen-, ha hecho que fracasara a último momento. Pero contamos con todos los elementos, con la gente que es tan amante de esta idea, con los expertos en la materia, como para que desde que se inicie esta actividad sea un éxito.

Más que nada quisiera poner de relieve lo siguiente. Inicialmente hemos pensado que en el complejo trabajarían unas 400 familias que directa o indirectamente llegarían a ser entre 1.200 personas -si tenemos en cuenta que de cada una de ellas trabajara por lo menos el padre, la madre y un hijo- y 5.000. Creemos que desde el punto de vista social es muy importante, especialmente para Rocha. Todos sabemos las situaciones que está padeciendo el país por los hechos ocurridos en Argentina que, lamentablemente, arrastraron a Uruguay.

Pensamos que necesitamos inversores, necesitamos que se haga algo, necesitamos seguir adelante y necesitamos apoyo. La empresa privada puede poner toda su buena voluntad, pero si no tiene apoyo de los organismos del Estado, no puede prosperar ni ir adelante.

SEÑORA PUÑALES BRUN.- Me parece que es vital para nuestro departamento que haya inversiones y que se ocupe mano de obra. Quiero comprometerme con la transparencia del tratamiento de este asunto, y como Diputada del Partido Colorado -los otros miembros de esta Comisión pertenecen al Partido Nacional y al Encuentro Progresista- quiero ponerme a las órdenes como una colaboradora más para conseguir inversiones en el país y mano de obra para los rochenses.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera saber si han hecho estudios con respecto al impacto ambiental que puede generar la construcción de este complejo.

SEÑOR FOSSATTI (don Fabio).- Los estudios de impacto ambiental son estudios que llevan bastante tiempo porque son minuciosos, y hay que desarrollarlos con mucha seriedad.

Hace treinta y cinco años que somos propietarios de La Esmeralda y hemos hecho muchas obras. Prácticamente, hemos abierto todas las calles, de acuerdo a los planos aprobados y autorizados por la Intendencia y bajo su supervisión y la de la Dirección de Catastro. Ello se ha realizado de acuerdo a las normativas, especificaciones y condiciones que nos ha indicado la Intendencia y los organismos correspondientes.

En Buenos Aires yo me dedico a diseñar plantas industriales; es una de nuestras especialidades. Por tanto, nosotros hacemos estudios de impacto ambiental para áreas industriales pero que no son exclusivamente industriales. Estos estudios son muy largos, tediosos y costosos. Después de realizados, los presentamos a los organismos, no solo porque es obligación hacerlo sino porque queremos cumplir con todas las normas.

En este caso, no hemos hecho un estudio a través de especialistas o ambientalistas. Tenemos considerado hacerlo mucho antes de terminar el proyecto definitivo; cuando uno elabora un proyecto definitivo previamente tiene que haber realizado el estudio sobre el impacto ambiental.

Lo que afirmamos no los hacemos por intuición sino por la experiencia de estar treinta años en el lugar.

Quiero destacar algo que me parece importante. Nosotros somos los únicos dueños. Mi padre hace treinta y cinco años que viene luchando por esta ilusión y yo hace más de quince. No tenemos intermediarios y hace treinta años que estamos trabajando en Uruguay. La contadora trabaja con nosotros desde hace treinta años y

nuestro escribano también hace muchísimos años que nos asesora. Hemos vendido más de 1.200 lotes y a todos los hemos escriturado. Además, tenemos todos los impuestos pagados por adelantado; en los últimos treinta y cinco años no se debe ni un solo impuesto. Nosotros venimos cada mes de enero, y en esa fecha siempre hemos pagado por adelantado los impuestos. Siempre hemos querido hacer las cosas de la mejor manera en pro de La Esmeralda. Creemos que este lugar realmente tiene un futuro y es uno de los pocos que se ha desarrollado bien desde el punto de vista urbanístico. Digo esto porque conozco la costa de Rocha al milímetro -desde los cuatro años casi que he vivido más acá que allá- y, como arquitecto urbanista que soy, puedo asegurar que a La Esmeralda -somos uno de sus pioneros y principales responsables- siempre la hemos hecho crecer de una forma muy ordenada. Esto ha sido cien por cien sacrificio nuestro; siempre hemos buscado un desarrollo, desde llevar la luz hasta hacer la infraestructura y conseguir el teléfono; hemos tenido grandes peleas con la Intendencia para conseguir pequeñas cosas o que realizara alguna obra de mejoramiento; hemos cedido tierras para que se colocaran puestos policiales y para que se instalara un convento de monjas. Siempre hemos tratado de impulsar en La Esmeralda un crecimiento ordenado y progresivo, con un criterio de preservación de la naturaleza.

Yo podría haber elaborado una carpeta abundante en precios, planos y detalles porque es mi especialidad, pero eso no tiene sustento si, hoy por hoy, no tengo un proyecto definitivo, y eso no sucede porque los organismos oficiales todavía no nos han entregado los requerimientos y necesidades.

Hemos llevado a cabo averiguaciones para construir un pequeño puerto deportivo. Concurrimos a todos los organismos para saber cuál era la mejor manera de armar una pequeña bahía donde pudiera haber embarcaciones deportivas sin provocar un impacto ambiental. Realizamos los estudios correspondientes, pero son otros de los emprendimientos pendientes que forman parte del proyecto. Como amante de la náutica sé que mucha gente va a Brasil navegando y que después de La Paloma no tiene ningún lugar donde hacer escala.

Cabe aclarar que estas ideas -como la cancha de golf o el puerto deportivo- han sido concebidas respetando el entorno natural.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿De cuántas amarras es el puerto deportivo proyectado?

SEÑOR FOSSATTI (don Fabio).- No está totalmente definido, y por eso no está dibujado en esta propuesta. El puerto necesita un estudio particular y más detallado de la costa, para ver en qué lugar ubicarlo. Hay que hacer un relevamiento topográfico, no solo del sector donde se piensa construir la bahía, sino de una zona más extensa de la costa. Nuestra idea es que esté situado en las manzanas 15-16, 18 y 19-20 del plano que les hemos entregado, y la dársena se armaría frente a las manzanas 15-16 y 18-19. Se ampliaría el metraje de los lotes -no se haría ninguna nueva subdivisión- y en cada uno habría una amarra. Entonces, habría unas 30 o 32 amarras, pero pienso que sería conveniente hacer una cantidad similar de amarras en la bahía para que estuvieran a disposición de la gente alojada en el complejo y le quisiera dar un uso deportivo. El puerto y este pequeño amarradero deportivo es una de las cosas más complejas de este esquema y por eso no los hemos incluido en la propuesta.

En los planos del sector central se ve que consta de varios edificios bajos, con techos inclinados y dotados de una arquitectura armónica con el entorno. Para su construcción se utilizarían materiales ecológicos -mucha madera y piedra- que podamos encontrar en los alrededores y sacar del lugar. Cada vez que abrimos una calle, estamos sacando árboles, lo cual es inevitable, pero los reutilizamos para hacer algunas pequeñas obras. Pensamos hacer distintos tipos de construcciones, como casas tipo palafito, ecológicamente puras. Obviamente, un hotel no se puede hacer con esas características, pero sí los bungalows, que tendrían una arquitectura completamente agreste y natural.

Además, es nuestra idea armar un lago artificial en el medio e integrarlo con piletas, con solarium y canchas de juego; queremos que la actividad deportiva sea un eje fundamental.

SEÑOR FOSSATTI (don Ernesto).- Quiero aclarar que la carpeta que les entregamos es exactamente la misma que presentamos en el llamado de interés.

Les agradecemos que nos hayan atendido.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión agradece la presencia de esta delegación.

Se levanta la reunión.